



Einwohnergemeinde  
Cham

# Bauordnung

Beilage zur Urnenabstimmung  
vom 28. September 2025





# Bauordnung

Vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben am 30. Mai 2023

Der Gemeindepräsident: Georges Helfenstein

Der Gemeindeschreiber: Martin Mengis

Vorprüfung durch die Baudirektion

Der Baudirektor: Florian Weber

Zug, den 22. Dezember 2023

1. öffentliche Auflage

Auflage auf der Gemeindekanzlei vom 4. Oktober 2024 bis 3. November 2024

Publikation im Amtsblatt vom 3. Oktober 2024, Ziffer: RP-ZG25-0000000183

Publikation im Amtsblatt vom 10. Oktober 2024, Ziffer: RP-ZG25-0000000184

Bescheinigung durch den Gemeindeschreiber Alain Bühlmann

Der Stimmbevölkerung zum Beschluss vorgelegt am 28. September 2025

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>  | <b>7</b>  |
| § 1 Zweck und Geltungsbereich   | 7         |
| § 2 Planungs- und Baukommission   | 7         |
| <b>2. Zonenvorschriften</b>   | <b>8</b>  |
| <b>A Bauzonen</b>   | <b>8</b>  |
| § 3 Wohnzonen   | 8         |
| § 4 Wohn- und Arbeitszonen  | 8         |
| § 5 Wohn- und Arbeitszone Papieri   | 9         |
| § 6 Arbeitszone   | 9         |
| § 7 Kernzone  | 10        |
| § 8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen | 11        |
| § 9 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturhaltung                    | 12        |
| § 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen                | 13        |
| <b>B Grundmasse der Bauzonen</b>  | <b>14</b> |
| § 11 Grundmasse für die Einzelbauweise                                      | 14        |
| <b>C Ergänzende Bauzonenbestimmungen</b>                                    | <b>16</b> |
| § 12 Bebauungsplanpflicht   | 16        |
| § 13 Arbeitsnutzungen   | 16        |
| § 14 Preisgünstige Nutzungen  | 17        |
| § 15 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen                              | 19        |
| § 16 Hochhäuser   | 19        |
| § 17 Zwischennutzungen  | 20        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>D</b>  | <b>Nichtbauzonen</b>                                    | <b>20</b> |
|           | § 18 Landwirtschaftszone                                | 20        |
|           | § 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung   | 20        |
|           | § 20 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung      | 21        |
| <b>E</b>  | <b>Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften</b> | <b>21</b> |
|           | § 21 Allgemeine Bestimmungen                            | 21        |
|           | § 22 Zone für Freihaltung                               | 21        |
|           | § 23 Zone für Familiengärten                            | 22        |
|           | § 24 Zone für Reitsport                                 | 22        |
|           | § 25 Zone Durchgangsplatz für Fahrende                  | 23        |
|           | § 26 Zone für Bootsstationierung                        | 23        |
|           | § 27 Weilerzone   | 24        |
| <b>F</b>  | <b>Schutzzonen und Schutzobjekte</b>                    | <b>26</b> |
|           | § 28 Ortsbildschutzzone                                 | 26        |
|           | § 29 Zone archäologische Fundstätten                    | 26        |
|           | § 30 Landschaftsschutzzone                              | 27        |
|           | § 31 Gemeindliche Naturschutzzone                       | 27        |
|           | § 32 Schutzzone Allmend Hagendorn                       | 27        |
|           | § 33 Zone für Gewässerraum                              | 28        |
| <b>3.</b> | <b>Bauvorschriften</b>                                  | <b>29</b> |
|           | § 34 Einordnung   | 29        |
|           | § 35 Besondere Abstände                                 | 29        |
|           | § 36 Abweichende Geruchsbestimmungen                    | 30        |
|           | § 37 Parkierung und Mobilität                           | 30        |

|   |           |
|---|-----------|
| § 38 Grundstückserschliessung und<br>Abfallentsorgungsanlagen | 31        |
| § 39 Hindernisfreies Bauen                                    | 31        |
| § 40 Gemeinschaftliche Freiflächen                            | 32        |
| § 41 Lärmschutz   | 32        |
| § 42 Förderung ökologischer Ausgleich                         | 33        |
| § 43 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie                | 33        |
| § 44 Naturobjekte   | 35        |
| § 45 Dachgestaltung und Fassaden                              | 36        |
| <b>4. Schlussbestimmungen</b>                                 | <b>37</b> |
| § 46 Mehrwertabgabe   | 37        |
| § 47 Gebühren   | 37        |
| § 48 Übergangsrecht   | 37        |
| § 49 Aufhebung bisherigen Rechts                              | 38        |
| § 50 Inkrafttreten  | 38        |

## Anhang

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| <b>Weilerzonenpläne</b> | <b>39</b> |
|-------------------------|-----------|

## Glossar

aBO = alte, aktuell rechtskräftige Bauordnung der Gemeinde Cham  
Musterbauordnung = Vorlage, die der Kanton Zug den Gemeinden unverbindlich zur Verfügung gestellt hat. Die Musterbauordnung ist auf der Website des Kantons Zug zu finden ([www.zg.ch](http://www.zg.ch)) oder direkt über den QR-Code.



*Auf den folgenden Seiten  
sind in der rechten  
Spalte die Änderungen/  
Neuerungen erläutert.*

Die Einwohnergemeinde Cham beschliesst gestützt auf § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 folgende Bauordnung:

*Entspricht sinngemäss  
heutiger Regelung.  
PBG vom 26. November 1998  
(Stand 23. Oktober 2021).*

# 1. Einleitung

## *§ 1 Zweck und Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan regeln unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde.

*§ 1 Abs. 1 Muster-  
bauordnung.*

<sup>2</sup> Die Bauordnung und der Zonenplan gelten für alle Bauten und Anlagen und für das gesamte Gemeindegebiet.

*§ 1 Abs. 2 Muster-  
bauordnung.*

## *§ 2 Planungs- und Baukommission*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat wählt eine Planungs- und eine Baukommission.

*Sinngemäss § 2 Muster-  
bauordnung.*

<sup>2</sup> Die Planungs- und die Baukommission beraten den Gemeinderat in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die Aufgaben, Kompetenzen und die Organisation fest.

## 2. Zonenvorschriften

### A Bauzonen

#### §3 Wohnzonen

<sup>1</sup> Die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

*Sinngemäss §3 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

*§3 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> In der Wohnzone W 1 im Bereich des Seeufers (Städler Ried und Kleineslen) darf die Gesamthöhe der Bauten die Kote 422.00 m ü. M. nicht überschreiten. Hochbauten haben einen Abstand von 30 m zum Seeufer einzuhalten.

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 19.*

<sup>4</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen dienen der Freihaltung und Begrünung der Siedlungsrande. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielplätze u. dgl. Die Flächen dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

*Neue Regelung für Flächen am Siedlungsrand, die sich heute in einer Landwirtschaftszone (LW) befinden und bereits als Spielplatz oder Quartierfreiraum genutzt werden.*

#### §4 Wohn- und Arbeitszonen

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4, WA 5 und WA Pavatex sind für Wohnnutzungen, dem Wohnen vergleichbare Nutzungen sowie für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

*Sinngemäss §4 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Erdgeschosse sind räumlich auf den angrenzenden öffentlichen Raum abzustimmen. In der Regel sind:

*Neue Bestimmung.*

- in den zu den Strassen und Plätzen orientierten Räumen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen erlaubt;
- die zu den Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen gut zu gestalten und zu bepflanzen;
- die Höhenlage der Erdgeschosse und die Terraingestaltung auf die Höhenlage der Strassen, Plätze und Wege abzustimmen; bauliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

*Wohnen im Hochparterre ist weiterhin erlaubt.*

<sup>3</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichnete Fläche dient der Freihaltung und Begrünung des Siedlungsrandes. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielplätze u. dgl. Die Flächen dürfen baurechtlich nicht ausgenutzt werden und zählen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

*Neue Regelung für eine Fläche im Gebiet Teuflibach, die freigehalten werden soll, aber nicht einer Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung zugewiesen werden kann.*

#### *§ 5 Wohn- und Arbeitszone Papieri*

<sup>1</sup> Die Wohn- und Arbeitszone Papieri (WAP) ist für eine Mischnutzung mit einem Anteil von mindestens 50 % Wohnnutzungen und einem Anteil von mindestens 25 % Arbeitsnutzungen (Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe, Lagerflächen, publikumsorientierte Nutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse) bestimmt.

*Bestehende Bestimmung aBO § 21a Abs. 1. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die zulässige Bauweise regelt und die Freiräume sicherstellt. Deshalb können aBO § 21a Abs. 2–4 gestrichen werden.*

<sup>2</sup> Es darf nur auf der Grundlage eines ordentlichen Bebauungsplans gebaut werden.

#### *§ 6 Arbeitszone*

Die Arbeitszone (A) ist für die Ansiedlung höchstens mässig störender Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt. Vorbehalten bleiben die Nutzungsbestimmungen gemäss § 15 BO.

*Sinn gemäss Bestimmung aBO § 22 Abs. 1 und 2. aBO § 22 Abs. 3 ist neu mit der Grünflächenziffer gemäss § 11 BO abgedeckt.*

## § 7 Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzone (K) bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung der vorhandenen Kernzonenstrukturen und die Stärkung des Zentrums. Sie soll ortsbildgerechte Um- und Neubauten gewährleisten.

*Neue Bestimmung. Zur Gewährleistung eines transparenten Vollzugs ist ein Kernrichtplan oder ein Quartierbeschrieb in Erarbeitung.*

<sup>2</sup> Die Kernzone ist für Wohnnutzungen und für höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe der Empfindlichkeitsstufe III bestimmt.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 24 Abs. 1.*

<sup>3</sup> In der Kernzone werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung bezüglich Situierung, Gliederung, Volumetrie, Erscheinungsbild, Dachform, Baumaterialien, Farbgebung und Umgebung besonders hohe Anforderungen gestellt.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 24 Abs. 2.*

<sup>4</sup> Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.

*§ 6 Abs. 3 Musterbauordnung.*

<sup>5</sup> Die Umgebungsflächen sind situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen, wobei auch ökologische Flächen anzulegen sind. Kernzonentypische Freiraumelemente wie Vorgärten, Zäune und dergleichen sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. sinngemäss weiterzuführen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

*Neue Bestimmung. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Es werden qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt.*

<sup>6</sup> Entlang von Strassen, Plätzen und öffentlichen Fusswegen sind im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit gut gestaltetem Bezug zum öffentlichen Raum vorzusehen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 24 Abs. 1.*

<sup>7</sup> Sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat im Interesse ortsbaulich guter Lösungen geringfügige Abweichungen von den Abstandsmassen und den Höhenmassen gemäss § 11 Abs. 1 BO bewilligen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 24 Abs. 3.*

### *§ 8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften für die historisch bedeutenden Bauten und Anlagen (BsV1) Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas dienen der Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 25.*

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

*Präzisierung zur zulässigen Nutzweise.*

<sup>3</sup> Innerhalb der Bauzonen mit speziellen Vorschriften sind, unter Vorbehalt von Absatz 4, grössere Neu- und Erweiterungsbauten, die Gesamtanlage wesentlich beeinflussende Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen ausschliesslich im Rahmen eines ordentlichen Bebauungsplans möglich. Unter den Voraussetzungen und im Rahmen von § 32<sup>bis</sup> PBG ist auch ein einfacher Bebauungsplan zulässig, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes gewahrt und dazu die Planung von einem Fachgremium mit einer Vertretung der Gemeinde begleitet wird.

*Veränderte Bestimmung aBO § 25. Neu werden auch einfache Bebauungspläne zugelassen. Für das Hammergut und das Heiligkreuz bestehen bereits rechtskräftige Bebauungspläne.*

<sup>4</sup> Bestehende Gebäude können ohne Bebauungsplan erneuert, umgenutzt, teilweise geändert und einmalig um höchstens 10 %, jedoch mindestens 50 m<sup>2</sup> der bestehenden anrechenbaren Geschossfläche erweitert werden, sofern keine nachteiligen Einwirkungen auf die Aussenanlage, die historische Bedeutung und den denkmalpflegerischen Wert der Gesamtanlage entstehen. Bestehende Gebäude sind solche, die vor dem 1.1.2007 realisiert wurden.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 25. Das genaue Mass der zulässigen Erweiterung wird im Sinne der Rechtssicherheit ergänzt.*

<sup>5</sup> Der Wiederaufbau von durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstörten Bauten und Anlagen oder der Ersatz derselben nach einem Rückbau ist gestattet. Ein Ersatz hat der zerstörten Baute oder Anlage hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen, wobei Abweichungen gemäss Abs. 4 bewilligt werden können.

*Weitgehend aBO §25 Abs. 4. Neu wird auch der Wiederaufbau nach Rückbau geregelt.*

<sup>6</sup> In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas sind innerhalb der Teilzone A Bauten und Anlagen, innerhalb der Teilzone B lediglich Sport- und Parkplätze zulässig. In der Teilzone C sind jegliche Neubauten untersagt.

*Unveränderte Bestimmung aBO §25 Abs. 5.*

<sup>7</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

*Neue Bestimmung anstelle der bisherigen Überlagerung Ortsbildschutz.*

### *§9 Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung*

<sup>1</sup> Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Strukturerhaltung (BsV2) Lindencham, Löbern, Rigistrasse, Enikon, Seestrasse und Alpenblick umfassen Gebiete mit hoher Siedlungsqualität, die mit Rücksicht auf die quartierprägenden Strukturmerkmale weiterentwickelt werden sollen.

*Neuer Bauzonentyp. Ersetzt z.T. Ortsbildschutzzone.*

*Neue Bestimmung. Ersetzt z.T. Ortsbildschutzzone resp. leitet sich aus dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ab.*

<sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

*Neue Bestimmung.*

<sup>3</sup> Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

*Neue Bestimmung.*

<sup>4</sup> Rechtsmässig erstellte bestehende Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und äusseren Abmessung, ungeachtet der Grundmasse für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden.

*Neue Bestimmung.*

*Zu den Bauzonen mit speziellen Vorschriften zeigt eine Vollzugsrichtlinie im Sinne einer Verwaltungsverordnung auf, welche städtebaulichen und freiräumlichen Strukturmerkmale quartierprägend und im Baubewilligungsverfahren wegleitend bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind.*

### *§ 10 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 27 Abs. 1.*

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind rücksichtsvoll in das Ortsbild einzuordnen und besonders gut zu gestalten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>3</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 27 Abs. 3.*

## B Grundmasse der Bauzonen

### §11 Grundmasse für die Einzelbauweise

| <sup>1</sup> A                                 | B                             | C  | D  | E  | F  |
|--|-------------------------------|--|--|--|--|
| Zone   | Maximale Anzahl Vollgeschosse | Anzahl Attikageschosse/<br>Dachgeschosse | Maximale Ausnutzungs-<br>ziffer Grundnutzung | Maximale Ausnutzungs-<br>ziffer Arbeitsnutzungen<br>(§ 13 Abs. 1 BO) | Maximale Ausnutzungs-<br>ziffer preisg. Wohnen<br>(§ 14 Abs. 1 BO) |
| Wohnzone W 1                                   | 1                             | 1  | 0.45   | -  | -  |
| Wohnzone W 2                                   | 2                             | 1  | 0.50   | -  | -  |
| Wohnzone W 3                                   | 3                             | 1  | 0.70   | -  | 0.90   |
| Wohnzone W 4                                   | 4                             | 1  | 0.75   | -  | 0.95   |
| Wohn- und Arbeitszone WA 3                     | 3                             | 1  | 0.70   | 0.90   | 0.90   |
| Wohn- und Arbeitszone WA 4                     | 4                             | 1  | 0.75   | 0.95   | 0.95   |
| Wohn- und Arbeitszone WA 5                     | 5                             | 1  | 1.50   | 1.70   | 1.70   |
| Wohn- und Arbeitszone WA Papieri               | -                             | -  | 1.40   | -  | -  |
| Wohn- und Arbeitszone WA Pavatex               | -                             | -  | 2.30   | -  | -  |
| Kernzone K                                     | 4                             | 1  | 1.15   | -  | -  |
| Arbeitszone A<br>Stättler Allmend<br>Langacher | -<br>-                        | -<br>-                                   | -<br>-                                       | -<br>-   | -<br>-   |
| BsV1 Frauental                                 | 3                             | 2  | 0.20   |  |  |
| BsV1 Heiligkreuz                               | 3                             | 2  | 0.55   |  |  |
| BsV1 Hammergeut                                | 2                             | 1  | 0.20   |  |  |
| BsV1 Schloss St. Andreas                       | 4                             | 0  | 0.085  |  |  |
| BsV2 Lindencham                                | 2                             | 1  | 0.50   |  |  |
| BsV2 Löbern                                    | 2                             | 1  | 0.50   |  |  |
| BsV2 Rigistrasse                               | 3                             | 1  | 0.70   |  |  |
| BsV2 Enikon (Schällematt)                      | 3                             | 1  | 0.70   |  |  |
| BsV2 Seestrasse                                | 2                             | 1  | 0.50   |  |  |
| BsV2 Alpenblick                                | -                             | -  | 0.70   |  |  |

\* Tieferer Wert gilt bei der Realisierung eines Gewerbeanteils

| G                        | H                          | I                                    | J                      | K                                   |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Maximale Baumassenziffer | Minimale Grünflächenziffer | Maximale Fassadenhöhe/<br>Gesamthöhe | Minimaler Grenzabstand | Empfindlichkeitsstufe<br>gemäss LSV |
| -                        | 50 %                       |                                      | 4.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 5.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 5.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 6.00 m                 | II                                  |
| -                        | 30 % /<br>40 %*            |                                      | 5.00 m                 | III                                 |
| -                        | 30 % /<br>40 %*            |                                      | 6.00 m                 | III                                 |
| -                        | 30 % /<br>40 %*            |                                      | 6.00 m                 | III                                 |
| -                        | -                          | 30 m                                 | 4.00 m                 | III                                 |
| -                        | 35 %                       | 30 m                                 | 4.00 m                 | III                                 |
| -                        | Gemäss<br>§ 7 Abs. 5       |                                      | 4.00 m                 | III                                 |
| 7.0                      | 20 %                       | 21.50 m                              | 6.00 m                 | III                                 |
| 5.0                      | 20 %                       | 16.00 m                              | 6.00 m                 | III                                 |
| -                        | 50 %                       |                                      | 5.00 m                 | III                                 |
| -                        | 50 %                       |                                      | 5.00 m                 | III                                 |
| -                        | 60 %                       |                                      | 5.00 m                 | III                                 |
| -                        | 60 %                       |                                      | 5.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 5.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 4.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 4.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 4.00 m                 | II                                  |
| -                        | 40 %                       |                                      | 5.00 m                 | II                                  |
| -                        | 50 %                       | 30 m                                 | 8.00 m                 | II                                  |

- Die Ausnützungsziffer (AZ) und die Baumassenziffer (BMZ) sind aufgrund der neuen Messweisen im kantonalen Recht um das Mass der Attikageschosse (bei AZ) bzw. die Aussenwände (bei BMZ) erhöht.
- Der grosse Grenzabstand wird aufgehoben.
- Die zulässige Höhe der Gebäude wird anhand der Geschosshöhe bestimmt. (§ 33 Abs. 2 V PBG), analog rechtskräftige Praxis.
- AZ für Arbeitsnutzungen (Spalte E) siehe § 13 BO.
- AZ für preisgünstige Wohnungen (Spalte F) siehe § 14 BO.
- Die Grünflächenziffer wird neu eingeführt. Die Werte sind etwas tiefer angesetzt als der bestehende, durchschnittliche Begrünungsgrad in den jeweiligen Zonen. Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 38 V PBG).
- Hochhäuser bedingen einen ordentlichen Bebauungsplan, deshalb ist hier in den Gebieten Papieri, Pavatex und Alpenblick lediglich die Gebäudehöhe bis 30m geregelt.
- Für die BSV1 werden neu gemäss Vorgaben des Kantons ebenfalls die Grundmasse festgelegt.

<sup>2</sup> Bei Um- und Anbauten sowie bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann auf begründeten Antrag hin eine tiefere Grünflächenziffer gestattet werden, wenn andere Massnahmen zur Umgebungsbegrünung und Siedlungsökologie umgesetzt werden.

*Andere Massnahmen sind z. B. Baumpflanzungen, besonders ökologische Umgebungsbegrünungen, Fassadenbegrünungen, intensive anstelle extensive Flachdachbegrünungen. Diese Massnahmen zählen nicht zum ökologischen Ausgleich gemäss § 43 Abs. 3.*

## **C Ergänzende Bauzonenbestimmungen**

### *§ 12 Bebauungsplanpflicht*

<sup>1</sup> In den im Zonenplan mit durchzogener Linie schwarz umrandeten Gebieten darf nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans gebaut werden.

*Sinngemäss § 11 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Folgende Bauvorhaben lösen unter Vorbehalt der zonengemässen Grundmasse keine Bebauungsplanpflicht aus:

*Neue Bestimmung Präzisierung des Bebauungsplanpflicht gemäss § 72 Abs. 2 PBG.*

- Untergeordnete bauliche Erweiterungen, Umbauten und Anbauten bis 10% der vor Inkrafttreten dieser Regelung auf dem Grundstück bestehenden anrechenbaren Geschossfläche;
- Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bauten.

### *§ 13 Arbeitsnutzungen*

<sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss Tabelle § 11 Abs. 1 Spalte D BO (Grundnutzung) um das Mass der Flächen von Arbeitsnutzungen, jedoch höchstens auf den Wert gemäss Tabelle § 11 Abs. 1 Spalte E BO.

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 38.*

<sup>2</sup> Werden Flächen für Arbeitsnutzungen in Untergeschossen realisiert, kann die zulässige Ausnutzungsziffer in der Kernzone um höchstens 0.5, in den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4 und WA 5 um höchstens 0.3 erhöht werden. Die Ausnutzung der oberirdischen Flächen allein darf jedoch nicht über den Werten gemäss § 11 Abs. 1 BO liegen.

*Sinngemäss bestehende Regelung aBO § 38 Abs. 3.*

<sup>3</sup> Die erhöhte Ausnutzungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 kann nicht beansprucht werden, wenn eine Mehrausnutzung zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 realisiert wird. Die Ausnutzungsziffern gemäss Tabelle § 11 Abs. 1 Spalte E und Spalte F BO können somit nicht gemeinsam beansprucht werden.

*Neue Bestimmung. Damit wird verhindert, dass eine übermässige Verdichtung resultiert, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.*

#### *§ 14 Preisgünstige Nutzungen*

<sup>1</sup> In den Zonen W 3, W 4, WA 3, WA 4 und WA 5 wird zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen die Ausnutzungsziffer auf den Wert gemäss § 11 Abs. 1 Spalte F BO erhöht. In diesen Zonen sind mindestens im Umfang der Mehrausnutzung preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Eine Mehrausnutzung liegt nur dann vor, wenn Bauvorhaben nach Einzelbauweise die folgenden Ausnutzungsziffern überschreiten:

- In den Zone W 3 und WA 3: Ausnutzungsziffer 0.70
- In den Zone W 4 und WA 4: Ausnutzungsziffer 0.75
- In der Zone WA 5: Ausnutzungsziffer 1.50

*Neue Bestimmung. Wenn diese Ausnutzungsziffern nicht überschritten sind, besteht keine Pflicht zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen.*

<sup>2</sup> Die Mehrausnutzung zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gemäss § 14 Abs. 1 kann nicht beansprucht werden, wenn eine erhöhte Ausnutzungsziffer gemäss § 13 Abs. 1 realisiert wird. Die Ausnutzungsziffern gemäss Tabelle § 11 Abs. 1 Spalte E und Spalte F BO können somit nicht gemeinsam beansprucht werden.

*Neue Bestimmung. Damit wird verhindert, dass eine übermässige Verdichtung resultiert, wenn sowohl Arbeitsnutzungen als auch preisgünstiger Wohnraum realisiert werden.*

<sup>3</sup> Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 50 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstiger Wohnraum zu schaffen. Bei ordentlichen Bebauungsplänen in Arbeitszonen sind auf mindestens 25 % der zusätzlichen Nutzung preisgünstige Gewerbeflächen zu realisieren. Preisgünstige Gewerbeflächen können auch bei besonderen Fällen in Wohn- und Arbeitszonen zugelassen werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen können anstelle von preisgünstigen Gewerbeflächen andere Sachleistungen geregelt werden.

*Neue Bestimmung. Die zusätzliche Nutzung wird anhand der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) berechnet. In Gebieten mit Baumassenziffer ist die zusätzliche Nutzung entsprechend umzurechnen.*

<sup>4</sup> Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete dienen dem preisgünstigen Wohnungsbau. In Übereinstimmung mit § 18 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) gelten nachfolgende Mindestanteile:

*Neue Bestimmung. Gilt für die genannten Gebiete, die neu einer Bauzone zugewiesen werden (Einzonung) oder eine bedeutende Aufzonung erfahren.*

- Im neu eingezonten Gebiet Spiess gilt ein Anteil von 100 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche.
- Im umgezonten Gebiet Pavatex gilt ein Anteil von 15 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen.

Anstelle von preisgünstigen Wohnungen sind in untergeordnetem Ausmass auch preisgünstige Gewerbeflächen zulässig.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211) und/oder regelt die Anforderungen an die preisgünstigen Nutzungen, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

*Sinn gemäss § 12 Abs. 2 Musterbauordnung.*

### *§ 15 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen*

<sup>1</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3, WA 4, WA 5 und in der Arbeitszone gelten für Verkaufsflächen und Freizeitanlagen folgende Einschränkungen:

- a) Der Verkauf nicht an Ort produzierter Güter ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) Es sind nur Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet und geringem Verkehrsaufkommen zulässig.

<sup>2</sup> Von diesen Einschränkungen kann der Gemeinderat im Rahmen eines Bebauungsplans Abweichungen zulassen, sofern in einem Verkehrsgutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann und die künftige Entwicklung des Gebiets nach Regelbauweise gewährleistet bleibt.

### *§ 16 Hochhäuser*

<sup>1</sup> Hochhäuser sind nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten zulässig. Es gilt eine ordentliche Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die Maximalhöhen sowie qualitativen Anforderungen an das Hochhausprojekt im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat definiert die Anforderungen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten in einer Vollzugsrichtlinie.

<sup>4</sup> Zonen für Hochhäuser sind einer Grundnutzung überlagert.

*Sinngemäß bestehende Bestimmung aBO § 39. Zu den Freizeitanlagen zählen Kinos oder ähnliche Nutzungen. Für an Ort produzierte Güter bestehen neu keine Vorgaben mehr zum Verhältnis zur Produktionsfläche.*

*Sinngemäß bestehende Bestimmung aBO § 39. Neu wird auch ein Nachweis betreffend die künftige Entwicklung des Gebiets verlangt.*

*Bestehende Regelung § 41a aBO: An Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 beschlossen und am 3. Oktober 2024 genehmigt.*

### *§ 17 Zwischennutzungen*

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Gemeinderat auf maximal drei Jahre zeitlich befristete Abweichungen von den Zonen- und Bauvorschriften bewilligen. Die befristete Bewilligung kann auf Antrag mit Begründung um zwei Jahre einmalig verlängert werden.

*Sinngemäss § 14 Musterbauordnung. In Abweichung davon kann die Zwischennutzung um 2 Jahre erstreckt werden.*

## **D Nichtbauzonen**

### *§ 18 Landwirtschaftszone*

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt oder gepflegt werden soll.

*§ 15 Abs. 1  
Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten ausschliesslich die Vorschriften von Bund und Kanton.

*§ 15 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

### *§ 19 Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung*

<sup>1</sup> Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem naturnahen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Anlagen und Ausstattungen wie Wege, Sitzbänke und andere Ausstattungen im öffentlichen Interesse erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind und keine übermässigen Emissionen verursachen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 27 sowie sinngemäss § 16 Abs. 1 Musterbauordnung.  
Ergänzt ist die Emissions einschränkung.  
Neu wird zwischen der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung sowie der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung unterschieden.*

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

*§ 17 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

### *§ 20 Zone des öffentlichen Interesses für Erholung*

<sup>1</sup> Der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung sind Flächen zugewiesen, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 27 sowie § 17 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

*§ 17 Abs. 2 Musterbauordnung.*

## **E Übrige Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften**

### *§ 21 Allgemeine Bestimmungen*

<sup>1</sup> Die übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften werden nicht, teilweise oder nur vorübergehend nicht landwirtschaftlich genutzt und dienen anderen, im Zonenplan bezeichneten Nutzungen.

*§ 18 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> In allen übrigen Nichtbauzonen mit speziellen Vorschriften sind zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

*§ 18 Abs. 2 Musterbauordnung.*

### *§ 22 Zone für Freihaltung*

Die Zone für Freihaltung (UeFh) dient der Freihaltung von Flächen zur Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebiets sowie der privaten Erholungsnutzung. In der Zone für Freihaltung können einzelne kleine Bauten bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Spielplatzgeräte und notwendige Erschliessungsanlagen bewilligt werden.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 30 Abs. 3. Der Gewässerabstand ist neu durch die überlagernde Zone Gewässerraum bestimmt.*

### *§ 23 Zone für Familiengärten*

<sup>1</sup> Die Zone für Familiengärten (UeFa) ist für Klein- und Gemeinschaftsgärten bestimmt. Dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, insbesondere kleine Gartenhäuser bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und Gemeinschaftsinfrastrukturen, sind zulässig.

<sup>2</sup> In der Zone Familiengärten Friesencham dürfen die bestehenden Gebäude Assek. Nrn. 121a bis 121c als Lager oder als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Sie dürfen zu diesem Zweck umgebaut und ersetzt werden.

*Sinngemäss § 19 Musterbauordnung. Neu sind auch Gemeinschaftsinfrastrukturen zulässig.*

*In den erwähnten Gebäuden befinden sich das Pfadiheim und ein Holzlager (Werkhof). Die Gemeinschaftsinfrastrukturen der Familiengärten sind in diesen Gebäuden zu konzentrieren.*

### *§ 24 Zone für Reitsport*

<sup>1</sup> Die Zone für Reitsport (UeRs) ist für die Einrichtung und den Betrieb von Reitsportanlagen bestimmt. Errichtung und Änderung von für den Reitsport erforderlichen Bauten und Anlagen sind in der Teilzone A zulässig, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Innerhalb der Teilzone B sind lediglich Einrichtungen für die tiergerechte Auslaufhaltung (z. B. Futterstationen) zulässig.

*Sinngemäss § 20 Abs. 1 Musterbauordnung.*

*Zusätzlich werden Teilzonen unterschieden. Die Teilzonen A und B sind im Zonenplan ersichtlich.*

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen sind folgende Unterlagen einzureichen:

- a) ein Umgebungsgestaltungsplan mit Angabe der Bebauung, der Geländeänderungen, der Gestaltung von Bauten und Anlagen, der ökologischen Ausgestaltung von Randzonen und Übergängen zur Landwirtschaftszone, der Bepflanzung, Beleuchtung, Wegführung und Erschliessung sowie Parkierung,

*§ 20 Abs. 2*

*Musterbauordnung.*

- b) ein Plan der umzäunten Flächen mit Nachweis der landschaftsverträglichen Ausgestaltung der Umzäunungen sowie deren Kompatibilität mit Wildtierkorridoren und
- c) ein Betriebsreglement, das insbesondere Aufschluss gibt über Reitsportanlässe, Betriebszeiten und die Parkplatzbenützung.

<sup>3</sup> Bei der Reitsportanlage Baregg sind zur Sicherung des Wildaustritts und zur Förderung der Vernetzung entlang dem Waldrand und südlich der Reitsportanlage naturnahe Säume und Strukturen wie Magerwiesen und Hecken anzulegen. Diese Flächen sind von Umzäunungen freizuhalten.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 30 Abs. 6.*

<sup>4</sup> Der Wohnraumbedarf richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (SR 700).

*§ 20 Abs. 3  
Musterbauordnung.*

### *§ 25 Zone Durchgangsplatz für Fahrende*

Die Zone für Fahrende (UeFd) ist als Durchgangsplatz für Fahrende und für ökologische Ausgleichsflächen bestimmt. Zulässig sind Infrastruktureinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Abfallcontainer, Sanitäranlagen) sowie maximal 20 Durchgangsplätze. Weitere Festlegungen sind in einem Umgebungsgestaltungplan sowie einem Betriebsreglement zu treffen, welche vom Gemeinderat zu genehmigen sind.

*Sinngemäss Bestimmung  
aBO § 30 Abs. 5.*

### *§ 26 Zone für Bootstationierung*

Die Zone für Bootstationierung (UeBo) dient der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Die Stationierung von Booten muss auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 30 Abs. 7.*

## § 27 Weilerzone

<sup>1</sup> Die Weilerzone (We) dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der bestehenden Kleinsiedlungen samt ihrer charakteristischen Umgebung. Vorbehalten bleiben Massnahmen der Denkmalschutzgesetzgebung.

*Die Vorschriften zu den Weilerzonen werden aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben vollständig überarbeitet.*

<sup>2</sup> Zulässig sind Nutzungen wie landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen, nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen, die mit dem Charakter des jeweiligen Weilers vereinbar sind.

<sup>3</sup> Alle baulichen Massnahmen, Nutzungsänderungen und Umgebungsgestaltungen sind dem Erscheinungsbild und dem Charakter des Weilers anzupassen. Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung wie zum Beispiel umzäunte Gärten sind zu erhalten und bei Ersatzbauten und Umnutzungen zu übernehmen bzw. wiederherzustellen und weiterzuführen. Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist auf das technisch erforderliche Mass zu beschränken. Für die Begrünung sind ortstypische Pflanzen zu verwenden. Markante Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Am massgebenden Terrainverlauf sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

*Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung siehe Anhang.*

<sup>4</sup> Neubauten sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Neubauten. Für umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich begründete Wohn- und Gewerbeflächen darf weder in der Weilerzone noch in der Landwirtschaftszone Ersatz geschaffen werden, der erneut landwirtschaftlichen Zwecken dient.

<sup>5</sup> Der Abbruch bestehender Gebäude ist zulässig, wenn ein Ersatzbau sichergestellt ist oder die durch den Abbruch entstehende Baulücke das Erscheinungsbild

bild des jeweiligen Weilers nicht beeinträchtigt. Ersatzbauten sind unter Beibehaltung der rechtmässig bewilligten Nutzung und des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, Stellung und kubische Form) zulässig. Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil sind zulässig, wenn sie im Interesse der gestalterischen Verbesserung liegen oder andere öffentliche Interessen dies rechtfertigen.

<sup>6</sup> Rechtmässig erstellte, bestehende Gebäude dürfen erneuert, gemäss Abs. 7 umgenutzt und umgebaut sowie geringfügig erweitert werden. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in den Weiler zu verbessern.

<sup>7</sup> Bei der Umnutzung von rechtmässig erstellten, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gelten folgende Einschränkungen:

- a) Weilerzonen Bibersee, Oberwil und Friesencham:  
Erlaubt sind Lagernutzungen sowie Wohnnutzungen im Sinne der Bundesgesetzgebung. In ortsbildprägenden Gebäuden sind überdies höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe) erlaubt.
- b) Weilerzone Niederwil:  
Erlaubt sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe (Produktionsbetriebe), Lagernutzungen, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Überdies dürfen nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude und andere Gebäude unter Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz zu Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie für das Erscheinungsbild des Weilers ortsbildprägend sind oder eine schützenswerte Substanz aufweisen.
- c) Bei Umnutzungen bestehender Gebäude müssen alle Nebennutzflächen im bestehenden Gebäudevolumen untergebracht werden.

*Ortsbildprägende  
Gebäude siehe Anhang.*

## F Schutzzonen und Schutzobjekte

### *§ 28 Ortsbildschutzzone*

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone (OS) bezweckt die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit sowie die Weiterentwicklung der in der Ortsbildschutzzone gelegenen Bauten, Anlagen, Naturobjekte und Freiräume. Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Neubauten müssen überdies dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entsprechen und dieses räumlich sinnvoll ergänzen.

*Sinngemäss § 25 Abs. 1  
Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

*§ 25 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Die Ortsbildschutzzone ist der Grundnutzung überlagert.

*§ 25 Abs. 3  
Musterbauordnung.*

### *§ 29 Zone archäologische Fundstätten*

<sup>1</sup> Die Zone archäologische Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten.

*§ 26 Abs. 1  
Musterbauordnung.  
Zonenabgrenzung gemäss  
Vorgaben des Kantons.*

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

*§ 26 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Die Zone archäologische Fundstätten ist einer Grundnutzung überlagert.

*§ 26 Abs. 3  
Musterbauordnung.*

### *§ 30 Landschaftsschutzzone*

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung oder Wiederherstellung besonders qualitätvoller Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

*§ 27 Abs. 1  
Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und in die Landschaft einzuordnen.

*§ 27 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Die typischen Elemente wie Hecken und Feldgehölze, landschaftsprägende Anlagen wie historische Wegverbindungen, Wegkreuze und dergleichen, markante Einzelbäume sowie Ufergehölze sind zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen anordnen.

*Sinngemäss § 27 Abs. 3  
Musterbauordnung.*

<sup>4</sup> Die Landschaftsschutzzone ist einer Grundnutzung überlagert.

*§ 27 Abs. 4  
Musterbauordnung.*

### *§ 31 Gemeindliche Naturschutzzone*

<sup>1</sup> Die gemeindliche Naturschutzzone dient der Erhaltung und Förderung schutzwürdiger Lebensräume von seltenen und bedrohten Tieren und Pflanzen, wie Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken und Feldgehölze.

*§ 28 Abs. 1  
Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten betreffend Nutzung und Pflege in separaten Schutzplänen, Reglementen oder in Verträgen.

*Sinngemäss § 28 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

### *§ 32 Schutzzone Allmend Hagendorn*

<sup>1</sup> Die Schutzzone Allmend Hagendorn ist der Bauzone überlagert. Sie dient dem Schutz der Umgebung.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 33 Abs. 1.*

<sup>2</sup> Hochbauten, Intensivlandwirtschaft und Gartenbau sind untersagt.

*Unveränderte Bestimmung  
aBO § 33 Abs. 2.*

### *§ 33 Zone für Gewässerraum*

<sup>1</sup> Die Zone für Gewässerraum dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. Es sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.

*Neue Bestimmung gemäss § 29 Abs. 1 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf Revitalisierungsprojekte unwesentliche Änderungen wie Berichtigungen oder Korrekturen aufgrund eines Versehens oder von planerisch unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen vornehmen. Die öffentliche Auflage kann unterbleiben, die Betroffenen sind jedoch anzuhören.

*Neue Bestimmung. Dies lässt eine zweckmässige Anpassung des Gewässerraums zu.*

<sup>3</sup> Die Zone für Gewässerraum ist einer Grundnutzung überlagert.

*Neue Bestimmung gemäss § 29 Abs. 2 Musterbauordnung.*

# 3. Bauvorschriften

## § 34 Einordnung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Freiräume müssen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für die Farbgebung und die Materialien sowie die Ausgestaltung des Übergangs zum öffentlichen Raum.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 12 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 Musterbauordnung. Zusätzlich erwähnt sind Farbgebung, Materialien sowie Übergang zum öffentlichen Raum.*

<sup>2</sup> Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Gebäudelängen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.

*Sinngemäss § 30 Abs. 2 Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 12 Abs. 2.*

## § 35 Besondere Abstände

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf Nachbargrundstücken kann verringert oder ganz aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen und der/die Nachbar/in schriftlich zustimmt.

*Neue Bestimmung in Anwendung § 42 Abs. 2 V PBG.*

<sup>2</sup> Für Privatstrassen gelten die Abstandsvorschriften für öffentliche Gemeindestrassen. Der Gemeinderat kann für Kleinbauten und Unterniveaubauten unter Beachtung der Verkehrssicherheit geringere Strassenabstände zulassen.

*Sinngemäss § 31 Musterbauordnung. Ergänzend geregelt ist die Kompetenz des Gemeinderats.*

<sup>3</sup> Auf dem Grundstück GS Nr. 2159 ist an allen Orten mit empfindlicher Nutzung der Anlagegrenzwert der Hochspannungsfreileitung einzuhalten.

*Neue Bestimmung. Für die neu eingezonte Fläche Spiess gelten die Vorsorgewerte gemäss Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung.*

### *§ 36 Abweichende Geruchsbestimmungen*

<sup>1</sup> Für den im Zonenplan bezeichneten Bereich richten sich die Geruchsbestimmungen nach der Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Gegenüber der Nichtbauzone gilt für alle Gebäude und Gebäudeteile ein Grenzabstand von 5 m. Eine Reduktion des Grenzabstands ist ausgeschlossen.

*In Anwendung von Art. 15 Abs. 4<sup>bis</sup> RPG haben künftige Bauten auf dem Grundstück GS. Nr. 2159 einen Abstand zur Landwirtschaftszone einzuhalten, um den Abstand im Sinne der Geruchsbestimmung zu gewährleisten.*

### *§ 37 Parkierung und Mobilität*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat regelt die Anforderungen an die Parkierung, insbesondere die Mindest- und Maximalanzahl von Parkfeldern für Fahrzeuge des motorisierten Individualverkehrs und die Mindestanzahl von Abstellplätzen für Velos sowie Anforderungen an Grösse, Lage, Gestaltung und Überdachung der Abstellflächen in einem Parkplatzreglement.

*Sinngemäss § 32 Abs. 1 Musterbauordnung.  
Die Gemeinde Cham verfügt über ein Parkplatzreglement.*

<sup>2</sup> Ab Bauvorhaben von drei oder mehr Wohn- oder Gewerbegebäuden kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Bebauungsplanverfahren den Nachweis der guten internen Arealerschliessung für zu Fuss Gehende und Radfahrende und Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie, sofern die vorbestehende Belastung des Verkehrsnetzes oder die Luft- oder Lärmbelastung dies rechtfertigen, ein Mobilitätskonzept verlangen.

*§ 32 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

<sup>3</sup> Parkierungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Insbesondere sind Parkfelder zwecks Erhaltung von Grünflächen und Vorgärten zweckmässig anzuordnen.

*Neue Bestimmung.*

<sup>4</sup> Bei der Neuerstellung oder umfassenden Sanierung von Parkierungsanlagen sind Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität vorzusehen.

*Sinngemäss § 32 Abs. 3  
Musterbauordnung.*

### *§ 38 Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen*

<sup>1</sup> Erschliessungs- und Parkieranlagen sind flächensparend auszugestalten.

*Neue Bestimmung.*

<sup>2</sup> Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern. Als Richtlinie gelten die VSS-Normen und das Strassenreglement.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 8 Abs. 1. Ergänzt wurde das Strassenreglement.*

<sup>3</sup> Das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 8 Abs. 2 und Musterbauordnung § 33 Abs. 2.*

<sup>4</sup> Für geplante Wohnsiedlungen ab 30 Wohneinheiten und bei logistischem Bedarf für bestehende Wohnsiedlungen sowie für einzelne oder mehrere Strassenzüge kann der Gemeinderat die Einrichtung einer öffentlichen Unterflur- oder einer Halbunterfluranlage für das Einzugsgebiet anordnen.

*Neue Bestimmung. Gemäss Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA.*

### *§ 39 Hindernisfreies Bauen*

<sup>1</sup> Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten müssen die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.

*§ 34 Musterbauordnung.*

<sup>2</sup> Unter Beachtung des übergeordneten Rechts können bei besonderen örtlichen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden.

*Neue Bestimmung.*

### *§ 40 Gemeinschaftliche Freiflächen*

<sup>1</sup> Bei Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Freiflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind der Art der Überbauung entsprechend als Spiel-, Begegnungs- oder Ruhefläche oder als Freizeit- oder Pflanzgarten herzurichten und auszustatten.

<sup>2</sup> Die Grösse der gemeinschaftlichen Freiflächen muss insgesamt mindestens 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) betragen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in Kernzonen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen örtlichen Spiel- und Freizeitflächen Ausnahmen gestatten.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11 Abs. 1. Neu wird der allgemeine Aufenthalt geregelt. Bisher lag der Fokus auf den Spielflächen.*

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 11 Abs. 2. Die Fläche kann bei entsprechender Ausgestaltung an die Grünflächenziffer angerechnet werden.*

*Sinngemäss § 35 Abs. 3 Musterbauordnung.*

### *§ 41 Lärmschutz*

<sup>1</sup> In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Es besteht keine Möglichkeit für Ausnahmen.

<sup>2</sup> Innerhalb der im Zonenplan besonders bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.

*§ 37 Musterbauordnung (Fassung 2022).*

### *§ 42 Förderung ökologischer Ausgleich*

<sup>1</sup> Der Gemeinderat fördert den ökologischen Ausgleich innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets im Rahmen von gemeindlichen Bauvorhaben. Er definiert insbesondere in den Zonen des öffentlichen Interesses im Baubewilligungsverfahren die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich.

<sup>2</sup> Eine ökologische Aufwertung mit Gehölzen, Hecken, Kleingewässern und anderen Kleinstrukturen gemäss dem Landschaftsentwicklungskonzept ist anzustreben und kann mit Beiträgen unterstützt werden.

### *§ 43 Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie*

<sup>1</sup> Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessene Rechnung zu tragen.

<sup>2</sup> Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Begrünung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen. Die Umgebung ist für Kleintiere möglichst durchlässig auszugestalten. Neue Bäume sollen bevorzugt in nicht unterbauten Bereichen gepflanzt werden. Bei Pflanzungen in unterbauten Bereichen sind ausreichende Überdeckungen vorzusehen. Wege und Plätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Es sind mindestens 25 % der anrechenbaren Grünfläche gemäss § 11 Abs. 1 Spalte H BO als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.

*Neue Bestimmung.  
Sinngemäss § 1 kantonales  
Gesetz über den Natur-  
und Landschaftsschutz.*

*Sinngemäss aBO § 32. Abs. 3.  
Neu bezieht sich die Förder-  
möglichkeit auf das gesamte  
Gemeindegebiet und nicht  
nur auf die Landschafts-  
schutzzone.*

*§ 38 Abs. 1  
Musterbauordnung.*

*§ 38 Abs. 2  
Musterbauordnung.*

*Sinngemäss § 38 Abs. 3  
Musterbauordnung.  
Zusätzlich gefordert wird die  
Durchlässigkeit für Kleintiere.  
Die Bestimmung bezieht sich  
auf die gesamte Bauzone.*

<sup>4</sup> Der Gemeinderat fördert die Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Saadmischungen zur Begrünung des Siedlungsgebiets. In Zonen mit einer Grünflächenziffer ist der Gemeinderat berechtigt, entsprechende Auflagen zu machen. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

*Sinngemäss § 38 Abs. 4  
Musterbauordnung.*

<sup>5</sup> Markante Einzelbäume und Baumgruppen ausserhalb von Wald sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat entscheidet über den Schutz oder über Ersatzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren.

*Entsprechend bestehender  
Praxis.*

<sup>6</sup> In allen Bauzonen sind bestehende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm nach Möglichkeit zu erhalten oder es sind Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Pro Baugrundstück ist nach Möglichkeit mindestens ein Baum zu erhalten oder ausserhalb von Untergeschossen neu zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist genügend Wurzelraum zu gewährleisten.

*Neue Bestimmung. Der  
Gemeinderat kann gestützt  
auf § 21 PBG bei besonderen  
örtlichen Verhältnissen  
Ausnahmen gestatten.  
Der Stammdurchmesser wird  
1 m ab Boden gemessen*

<sup>7</sup> In allen Bauzonen ist das Fällen von Bäumen gemäss Abs. 5 und 6 sowie die wesentliche Reduktion von Grünflächen bewilligungspflichtig.

*Sinngemäss bestehende  
Bestimmung aBO § 50 f).*

<sup>8</sup> Die Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

*Neue Bestimmung.*

<sup>9</sup> Der Strassenabstandsbereich respektive der Baulinienraum ist in Bezug auf das Orts- und Quartierbild situationsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden.

*Neue Bestimmung.*

<sup>10</sup> Der Übergang von Bauzonen zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Gegenüber Nichtbauzonen darf das gewachsene Terrain innerhalb des jeweiligen Grenzabstands um höchstens 0.50 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Umfriedungen müssen in der Regel offen gestaltet sein. Bauten und Anlagen am Siedlungsrand haben sich gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

*Neue Bestimmung.*

#### *§ 44 Naturobjekte*

<sup>1</sup> Die Naturobjekte von kommunaler Bedeutung sind im Inventar der Schutzobjekte aufgeführt.

*Sinngemäss §36 aBO und Musterbauordnung §39 Abs. 1. Das Inventar wird aktualisiert und war öffentlich aufgelegt. Dagegen konnte Einsprache erhoben werden.*

<sup>2</sup> Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten, über die Pflege ökologisch in Wert zu halten und bei Abgang an geeigneter Lage zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO §36 und Musterbauordnung §39 Abs. 2.*

<sup>3</sup> Der Gemeinderat fördert den Erhalt von Schutzobjekten und unterstützt die Neuanpflanzung von Feldgehölzen und Hecken sowie die Neuanlage naturnaher Flächen durch finanzielle Beiträge.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO §36 Abs. 3.*

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für die Aufnahme und Entlassung von Inventarobjekten. Das Einspracherecht der Betroffenen wird gewahrt.

*Neue Bestimmung.*

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann weitere Schutzinventare führen und Schutzmassnahmen finanziell unterstützen.

*Neue Bestimmung. Dazu zählt bspw. das Gebäudebrütererinventar.*

### *§ 45 Dachgestaltung und Fassaden*

<sup>1</sup> Dachaufbauten haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach zu integrieren. Sie haben sich der Dachfläche unterzuordnen und dürfen in der Ortsbildschutzzone und in den Weilerzonen in der Regel einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45. Präzisierung zur Einordnung von Dachaufbauten.*

<sup>2</sup> Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nur im technisch erforderlichen Mass überragen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.*

<sup>3</sup> Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente u. dgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn dies technisch notwendig ist und sie sich gut in die Dachgestaltung einfügen.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45.*

<sup>4</sup> Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden. Beim Bau von Solaranlagen kann auf eine extensive Flachdachbegrünung verzichtet werden, wenn die Solaranlage aus Gründen des Ortsbilds in die Dachfläche zu integrieren ist. Diese Vorgabe gilt auch für neubauähnliche Umbauten, sofern dies mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden kann.

*Sinngemäss bestehende Bestimmung aBO § 45 Abs. 3. Präzisiert, insbesondere bezüglich Solaranlagen. Als Richtlinie gilt die SIA-Norm 312.*

<sup>5</sup> Die Dächer von Attikageschossen dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

*Neue Bestimmung.*

<sup>6</sup> Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

*§ 40 Abs. 2 Musterbauordnung.*

## 4. Schlussbestimmungen

### *§ 46 Mehrwertabgabe*

Die Einwohnergemeinde Cham erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts in den in § 52a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) genannten Fällen nach Massgabe der § 52a ff. PBG.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 5a (gemäss Vorlage 2022).*

### *§ 47 Gebühren*

Die Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen werden durch den Gemeinderat in einem Gebührentarif geregelt.

*Unveränderte Bestimmung aBO § 51.*

### *§ 48 Übergangsrecht*

<sup>1</sup> Auf Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieser Bauordnung vollständig eingereicht und hängig sind, findet das bisherige Recht Anwendung, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

*Musterbauordnung § 44 Abs. 1.*

<sup>2</sup> Gegenüber bestehenden Gebäuden auf Nachbargrundstücken, welche die geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht einhalten, kann der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren den Grenz- und Gebäudeabstand in Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften und der Interessen der Wohnhygiene sowie nachbarlicher Interessen angemessen reduzieren, wenn:

*Sinngemäss Musterbauordnung § 44 Abs. 2.*

- a) für das Gebäude auf dem Nachbargrundstück kein Näherbaurecht besteht
- b) ein gegenseitiges Näherbaurecht besteht, welches vor dem 1. Januar 2019 begründet worden ist.

<sup>3</sup> Die in § 11 BO festgelegten Grundmasse dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten gemäss der Bauordnung vom 1. Mai 2007 nicht vermindern. Der Gemeinderat kann zum Ausgleich von Nachteilen Abweichungen von den Grundmassen gestatten.

*Sicherheit für Grundeigentümerschaften betreffend formale Fehler beim Umrechnen der Grundmasse nach den neuen kantonalen Vorgaben.*

#### *§ 49 Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Bauordnung vom 1. Mai 2007 sowie der Zonenplan vom 1. Juni 2021 werden aufgehoben.

*§ 46 Musterbauordnung.*

#### *§ 50 Inkrafttreten*

Diese Bauordnung und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

*§ 47 Musterbauordnung.*

# Anhang

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 1.1 | Weilerzone: Bibersee    | 40 |
| 1.2 | Weilerzone: Oberwil     | 44 |
| 1.3 | Weilerzone: Niederwil   | 48 |
| 1.4 | Weilerzone: Friesencham | 52 |

## 1.1 Weilerzone: Bibersee



Bibersee 1900 (swisstopo)



Bibersee 2019 (swisstopo)



## Charakterbeschreibung

Bibersee ist ein kompakter, landwirtschaftlich genutzter Weiler, bestehend aus vier Höfen mit je einem freistehenden Wohnhaus, einer Scheune und mehreren Nebengebäuden. Der Weiler wird im Westen durch die Knonauerstrasse und im Osten durch den Bahndamm hart abgegrenzt und wirkt dadurch räumlich isoliert. Der Bewirtschaftungs- und Naherholungsweg Bibersee wird durch zwei markante Ökonomiegebäude räumlich gefasst und bildet das Rückgrat des Weilers. Die Hofgruppen besitzen differenzierte räumliche Bezüge mit variierenden Gebäudestellungen. Die meisten Wohngebäude haben ihre Hauptfassade nach Süden ausgerichtet.

## Festlegungen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Ortsbildprägendes Hauptgebäude |
|  | Ortsbildprägendes Nebengebäude |
|  | Weitere Gebäude                |

## Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss §27 Abs. 3 BO

|   |   |
|---|---|
|     | Ortsbildprägende Hofbereiche,<br>Strassen und Wege (schematisch)                    |
|     | Landschaftsbezogene begrünte<br>Freiräume (schematisch)                             |
|    | Gebäudezugewandte, in der Regel<br>umzäunte Gärten und Grünflächen<br>(schematisch) |
|   | Weitere weilertypische innenliegende<br>Grünräume (schematisch)                     |
|  | Ortsbildprägende Einzelbäume<br>und Baumgruppen                                     |

## Informationen

|   |  |
|---|--|
|  | Perimeter Weilerzonen<br>gemäss Zonenplan          |
|  | Firstrichtung bestehender Gebäude                  |
|  | Weitere befestigte Flächen                         |
|  | Geschützte Denkmäler (Stand 2022)                  |
|  | Inventar schützenswerter<br>Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Bestehendes Ökonomiegebäude                        |
|  | Bestehendes Wohngebäude                            |
|  | Wegkreuz   |
|  | Obstbaumkulturen                                   |

## Zulässige Umnutzungen

Ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung

Weitere Gebäude:

- Lagernutzung





## 1.2 Weilerzone: Oberwil



Oberwil 1900 (swisstopo)



Oberwil 2019 (swisstopo)



## Charakterbeschreibung

An der Wegkreuzung der Knonauerstrasse und Niederwilstrasse präsentiert sich der Weiler Oberwil als Ensemble, dessen Gebäude mehrheitlich einen klaren Bezug zu den Strassenräumen besitzen. Der Weiler besteht aus vier Höfen, wobei der Hof nordöstlich der Niederwilstrasse durch einen Grünraum mit Blickbezügen in die Landschaftskammern räumlich vom kompakten Ortsteil an der Wegkreuzung abgesetzt ist. Die teils stattlichen Wohnhäuser und die grossvolumigen Ökonomiegebäude bilden den Blickfang.

### Festlegungen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Ortsbildprägendes Hauptgebäude |
|  | Ortsbildprägendes Nebengebäude |
|  | Weitere Gebäude                |

### Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss §27 Abs. 3 BO

|   |   |
|---|---|
|     | Ortsbildprägende Hofbereiche,<br>Strassen und Wege (schematisch)                    |
|     | Landschaftsbezogene begrünte<br>Freiräume (schematisch)                             |
|    | Gebäudezugewandte, in der Regel<br>umzäunte Gärten und Grünflächen<br>(schematisch) |
|    | Weitere weilertypische innenliegende<br>Grünräume (schematisch)                     |
|  | Wichtige Sichtbezüge in<br>die Landschaftskammern                                   |
|  | Ortsbildprägende Einzelbäume<br>und Baumgruppen                                     |

### Informationen

|   |  |
|---|--|
|  | Perimeter Weilerzonen<br>gemäss Zonenplan          |
|  | Firstrichtung bestehender Gebäude                  |
|  | Weitere befestigte Flächen                         |
|  | Geschützte Denkmäler (Stand 2022)                  |
|  | Inventar schützenswerter<br>Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Bestehendes Ökonomiegebäude                        |
|  | Bestehendes Wohngebäude                            |
|  | Wegkreuz   |
|  | Obstbaumkulturen                                   |

### Zulässige Umnutzungen

Ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Wohnnutzungen nur im Sinne der Bundesgesetzgebung

Weitere Gebäude:

- Lagernutzung

## 1.2 Weilerzone: Oberwil

### Zulässige Nutzungen bei Umbau oder Ersatz

| Assek. Nr. | Nutzung Bestand | Baujahr/<br>Bauperiode <sup>1</sup> |
|------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1179a      | Wohngebäude     | vor 1919                            |
| 1179b      | Nebengebäude    | 1982                                |
| 828a       | Nebengebäude    | 1903                                |
| 2149a      | Wohngebäude     | 1996                                |
| 54d        | Stall/Scheune   | 1903                                |
| 56a        | Wohngebäude     | vor 1919                            |
| 56b        | Stall/Scheune   | 1903                                |
| 56c        | Wohngebäude     | 1946–1960                           |
| 56d        | Stall/Scheune   | 1924                                |
| 56h        | Stall/Scheune   | 2001                                |
| 56f        | Stall/Scheune   | 1986                                |
| 55a        | Wohngebäude     | vor 1919                            |
| 55c        | Stall/Scheune   | 1982                                |
| 55d        | Nebengebäude    | 1903                                |
| 55f        | Nebengebäude    | 2004                                |
| 55e        | Wohngebäude     | 2004                                |

| Kategorisierung in Bezug auf den Ortsbildschutz |                                   |                    |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| Ortsbildprägendes<br>Hauptgebäude               | Ortsbildprägendes<br>Nebengebäude | Weitere<br>Gebäude |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
| GD  |                                   |                    |
| IS  |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
| GD  |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |
|   |                                   |                    |

### Hinweis

Die Umnutzung bestehender Wohngebäude zu Lager, Landwirtschaft oder Gewerbe/Produktion ist unrealistisch und daher in der Tabelle nicht dargestellt.

### Legende

<sup>1)</sup> Quelle GWR

IS = Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand April 2024)

GD = geschütztes Denkmal (Stand April 2024)



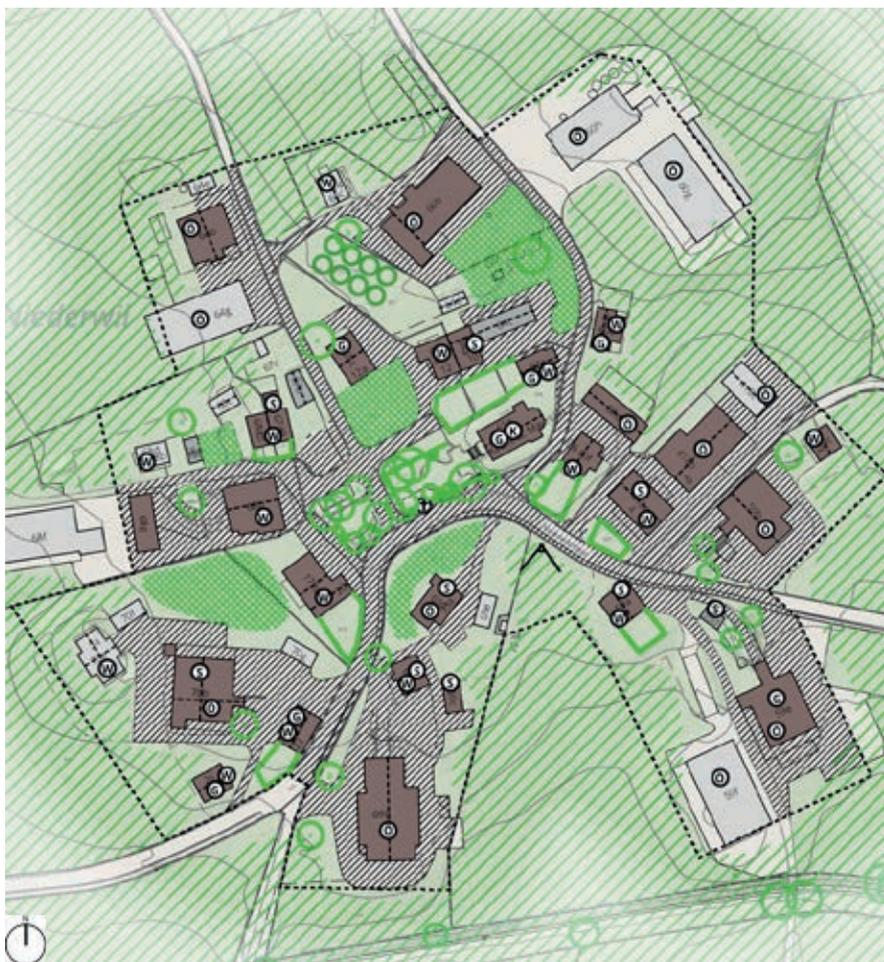
### 1.3 Weilerzone: Niederwil



Niederwil 1900 (swisstopo)



Niederwil 2019 (swisstopo)



## Charakterbeschreibung

Niederwil ist ein idyllischer, kompakter Weiler, der im Quervergleich zu den übrigen drei Kleinsiedlungen in Cham aufgrund der Kirche St. Mauritius, des etwas abgelegenen Schulhauses Niederwil im Westen und der weiteren ländlichen Nutzungen (Käserei, ehemalige Schmitte) eine Stützpunktfunktion in der Landschaft einnimmt und den Charakter eines Kleindorfes besitzt. Niederwil zeichnet sich durch ein dichteres Netz an Strassen und Bewirtschaftungswegen aus, das durch einen inneren Kreis bestimmt wird und differenzierte Blickbezüge erlaubt. Charakteristisch ist die lose Verteilung von Wohn-, Ökonomie- und Nebengebäuden in unterschiedlichen Grössen, Stellungen und Firstrichtungen, die zusammen mit den Nutzgärten und Grünflächen eine spannungsvolle räumliche Abfolge bilden. Die Kirche mit der parkartigen Vorzone an der geschwungenen Niederwilstrasse bildet die ortsbauliche Mitte und den Ausgangspunkt der Weilerstruktur.

## Festlegungen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Ortsbildprägendes Hauptgebäude |
|  | Ortsbildprägendes Nebengebäude |
|  | Weitere Gebäude                |

## Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss §27 Abs. 3 BO

|   |   |
|---|---|
|     | Ortsbildprägende Hofbereiche, Strassen und Wege (schematisch)                 |
|     | Landschaftsbezogene begrünte Freiräume (schematisch)                          |
|   | Gebäudezugewandte, in der Regel umzäunte Gärten und Grünflächen (schematisch) |
|   | Weitere weilertypische innenliegende Grünräume (schematisch)                  |
|  | Wichtige Sichtbezüge in die Landschaftskammern                                |
|  | Ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen                                  |

## Informationen

|   |   |
|---|---|
|  | Perimeter Weilerzonen gemäss Zonenplan          |
|  | Firstrichtung bestehender Gebäude               |
|  | Weitere befestigte Flächen                      |
|  | Geschützte Denkmäler (Stand 2022)               |
|  | Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Bestehendes Ökonomiegebäude                     |
|  | Bestehendes Wohngebäude                         |
|  | Wegkreuz  |
|  | Obstbaumkulturen                                |

## Zulässige Umnutzungen

Ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen

Weitere Gebäude:

- Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Lagernutzung
- Dienstleistungsbetriebe
- Öffentliche Nutzungen
- Wohnnutzungen





## 1.4 Weilerzone: Friesenham



Friesenham 1900 (swisstopo)



Friesenham 2019 (swisstopo)



## Charakterbeschreibung

Der zwischen den Siedlungen Lindencham und Langacker gelegene Weiler Friesencham besteht aus mehreren, räumlich verteilten Hofgruppen mit teils markanten und mehrheitlich noch landwirtschaftlich genutzten Bauten. Einige Bauten besitzen keinen ortsbaulichen Bezug zum landwirtschaftlichen Umfeld und wirken daher ortsfremd. Die Hofgruppen sind über die Friesenchamstrasse, die sich im Bereich des Weilers verästelt, an die Untermühlestrasse angebunden. Der Weiler verfügt über kein eigentliches Zentrum, bildet jedoch innerhalb der umgebenden Landschaft eine klar abgegrenzte Kleinsiedlung.

### Festlegungen

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Ortsbildprägendes Hauptgebäude |
|  | Ortsbildprägendes Nebengebäude |
|  | Weitere Gebäude                |

### Weilertypische Elemente der Umgebungsgestaltung gemäss §27 Abs. 3 BO

|   |   |
|---|---|
|     | Ortsbildprägende Hofbereiche,<br>Strassen und Wege (schematisch)                    |
|     | Landschaftsbezogene begrünte<br>Freiräume (schematisch)                             |
|    | Gebäudezugewandte, in der Regel<br>umzäunte Gärten und Grünflächen<br>(schematisch) |
|    | Weitere weilertypische innenliegende<br>Grünräume (schematisch)                     |
|  | Wichtige Sichtbezüge in<br>die Landschaftskammern                                   |
|  | Ortsbildprägende Einzelbäume<br>und Baumgruppen                                     |

### Informationen

|   |  |
|---|--|
|  | Perimeter Weilerzonen<br>gemäss Zonenplan          |
|  | Firstrichtung bestehender Gebäude                  |
|  | Weitere befestigte Flächen                         |
|  | Geschützte Denkmäler (Stand 2022)                  |
|  | Inventar schützenswerter<br>Denkmäler (Stand 2022) |
|  | Bestehendes Ökonomiegebäude                        |
|  | Bestehendes Wohngebäude                            |
|  | Wegkreuz   |
|  | Obstbaumkulturen                                   |

### Zulässige Umnutzungen

Ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude:  
– Höchstens mässig störende Gewerbebetriebe  
– Lagernutzung  
– Wohnnutzungen nur im Sinne der  
Bundesgesetzgebung

Ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude:  
– Lagernutzung





